

**PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI LELANG ATAS LELANG YANG
DIBATALKAN OLEH HAKIM**

TESIS

Untuk memenuhi sebagian Persyaratan Guna Mencapai Derajat Magister

Program Magister Kenotariatan



Oleh :

Eunike Freskilia Sintisye Pardede

NIM S351508017

PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS SEBELAS MARET

SURAKARTA

2017

**PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI LELANG ATAS LELANG YANG
DIBATALKAN OLEH HAKIM**

Disusun oleh :

**EUNIKE FRESKILIA SINTISYE PARDEDE
S351508017**

**Telah disetujui oleh Tim Pembimbing:
Dewan Pembimbing**

Jabatan	Nama	Tanda Tangan	Tanggal
Pembimbing	: Moch Najib Imanullah, S.H., M.H., Ph.D		
	NIP. 19590803 198503 1001		

**Mengetahui
Ketua Program Magister Kenotariatan**

**Burhanudin Harahap., SH., MH., MSI., Ph.D
NIP. 19600761985031004**

**PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI LELANG ATAS LELANG YANG
DIBATALKAN OLEH HAKIM**

Disusun oleh :
EUNIKE FRESKILIA SINTISYE PARDEDE
S351508017

Telah disetujui oleh Tim Penguji:

Jabatan	Nama	Tanda Tangan	Tanggal
Ketua	Burhanudin H, SH., MH.,MSI., Ph.D NIP. 196007161985031004	
Sekretaris	Moch Najib Imanullah,S.H.,M.H.,Ph.D NIP. 19590803 198503 1001	
Penguji Pembanding Internal	Dr. Arief Suryono, SH.,M.Hum NIP.19580929198702 1 002	
Penguji Pembanding Eksternal	Dr. Mulyoto, SH., Mkn	

Mengetahui

**Direktur Progam
Pasca Sarjana**

**Ketua Progam Studi
Magister Kenotariatan**

Prof. Dr. M. Furqon Hidayatullah, M.Pd
NIP. 19600727 1987021001

Burhanudin H, SH., MH.,MSI., Ph.D
NIP.1960071619850310

PERNYATAAN

Sehubungan dengan penulisan hukum (tesis) yang saya beri judul :
**PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI LELANG ATAS LELANG YANG
DIBATALKAN OLEH HAKIM** dengan ini saya menyatakan :

1. Bahwa penulisan hukum (tesis) ini adalah betul-betul karya sendiri, dan tidak terdapat karya orang lain yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar di Perguruan Tinggi manapun. Hal-hal yang bukan karya saya dalam tesis ini diberi tanda *citasi* dan ditunjukkan dalam daftar pustaka.
2. Bahwa saya tidak keberatan karya saya ini dipublikasikan Universitas Sebelas Maret Surakarta, baik sebagian ataupun seluruhnya, untuk kepentingan akademik atau kepentingan ilmiah lainnya.

Apabila dikemudian hari terbukti pernyataan saya tersebut diatas tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi akademik, yang berupa pencabutan tesis dan gelar yang saya peroleh dari tesis tersebut.

Surakarta, 25 September 2017

Yang membuat Pernyataan,

Eunike Freskilia Sintisye Pardede

NIM S351508017

MOTTO

Siapa mencintai didikan, mencintai pengetahuan; tetapi siapa yang membenci teguran adalah dungu

-Amsal 12:1-

Pendidikan mempunyai akar yang pahit, tetapi buahnya yang manis

-Aristoteles-

Kegagalan bukan berarti kehancuran tetapi jadikanlah kegagalan itu sebagai batu loncatan menuju sukses.

-Pythagoras-

Penulisan hukum ini kupersembahkan untuk

1. Tuhan Yesus Kristus, Penulis sangat bersyukur atas anugerah, karunia, hikmat dan berkat yang diberikan secara luar biasa oleh Nya.
2. Orang Tuaku, Daniel Pardede dan Jelly Sondakh, yang membesarkanku dengan penuh rasa sayang, tidak pernah berhenti mendukung dan mendoakan.
3. Kedua adiku, Zalmon Yirpiels Pardede dan Yesyer Froditus terima kasih atas semangat dan candaan yang selalu diberikan.
4. Andika Haryanto terima kasih atas semangat, doa dan dukungan yang penuh serta kasih sayang dan kesabarannya yang selalu diberikan.
5. Keluarga besar yang ada di Manado dan Jakarta yang juga tak luput mendoakan dan memberikan dukungan.
6. Anggota jemaat GPIA Maranatha yang selalu mendoakan.
7. Alamamaterku tercinta, Almamater Fakultas Hukum dan Magister Kenotariatan Universitas Sebelas Maret.
8. Semua yang telah mendukung saya sampai penulisan hukum tesis ini selesai.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya, sehingga akhirnya penulis dapat menyelesaikan Penulisan Hukum yang berjudul **“PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI LELANG ATAS LELANG YANG DIBATALKAN OLEH HAKIM”**

Adapun maksud dari penyusunan Penulisan Hukum ini adalah untuk memenuhi syarat guna menyelesaikan Program Studi Strata Dua (S2) pada Magister Kenotariatan Universitas Sebelas Maret Surakarta. terselesaikannya tesis ini tentunya tak lepas dari dorongan dan uluran tangan berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis mengungkapkan terima kasih dan kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Ravik Karsidi, Selaku Rektor Universitas Sebelas Maret.
2. Bapak Prof. Dr. Supanto, S.H.,M.Hum, Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret.
3. Bapak Burhanudin Harahap, S.H.,M.H.,M.Si.,Ph.D, Selaku Kepala Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sebelas Maret.
4. Bapak Moch Najib Imanullah,S.H.,M.H.,Ph.D selaku Dosen Pembimbing tesis yang penuh kebijaksanaan dan kesabaran untuk memberikan bimbingan dan arahan bagi tersusunnya tesis ini.
5. Ibu Tetik Fajar Ruwandari,SE.,MM Selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan pengarahan dan ilmu dalam menyelesaikan penulisan hukum ini.

6. Bapak Ibu Dosen Magister Kenotariatan Universitas Sebelas Maret yang dengan keikhlasan dan kemuliaan hati telah memberikan bekal ilmu pengetahuan kepada penulis
7. Seluruh Staf dan Karyawan Magister Kenotariatan Universitas Sebelas Maret yang telah memberikan pelayanan dalam bidang akademik.
8. Kedua orang tuaku Daniel Pardede,S.Th dan Jelly Sondakh dan adikku kembar yang telah memberikah kasih sayang, semangat dan doa yang tiada henti.
9. Andika Haryanto yang selalu memberikan doa, semangat, dan dukungan yang luar biasa.
10. Teman-teman kelas A MKN angkatan 7 terimakasih atas persahabatan selama ini yang memberikan motivasi untuk selalu semangat dalam belajar, semoga kita semua selalu kompak dan diberi kelancaran dalam mengerjakan tesis, serta sukses menjadi Notaris.
11. Semua teman-teman Angkatan 7 Magister Kenotariatan Universitas Sebelas Maret, terimakasih untuk kerjasama, semangat, dukungan dan kekompakan selama kuliah.
12. Semua pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu penulis sehingga tesis ini dapat terselesaikan.

Penulis menyadari bahwa penyusunan tesis ini masih jauh dari kesempurnaan dan masih banyak kekurangan. Segala saran dan kritik yang membangun sangat penulis harapkan demi kesempurnaan tesis ini. Semoga

karya sederhana ini bermanfaat bagi para pembaca serta tugas akhir ini menjadi awal kesuksesan untuk penulis pada tahap selanjutnya.

Surakarta, 25 September 2017

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN TESIS.....	iii
HALAMAN PERNYATAAN.....	iv
MOTTO.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR GAMBAR.....	xii
ABSTRAK.....	xiii
ABSTRACT.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian.....	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	9
A. Kajian Teori.....	9
1. Tinjauan Tentang Perjanjian.....	9
a. Pengertian Perjanjian.....	9
b. Asas-asas Hukum Perjanjian.....	11
c. Syarat Sahnya Perjanjian.....	13
d. Jenis-jenis perjanjian.....	15
e. Prestasi dan Wanprestasi.....	18
f. <i>Overmacht</i> dan Risiko.....	19
2. Tinjauan Tentang Kredit.....	23
a. Pengertian Kredit.....	23
b. Unsur-Unsur Perjanjian Kredit.....	24
c. Prinsip-prinsip Kredit.....	25
3. Tinjauan Tentang Hak Tanggungan.....	28

a. Dasar Hukum Hak Tanggungan.....	28
b. Ciri-ciri Hak Tanggungan.....	30
c. Pendaftaran Hak Tanggungan.....	36
4. Tinjauan Tentang Lelang.....	38
a. Pengertian Lelang.....	38
b. Peraturan Lelang.....	40
c. Klasifikasi Lelang.....	43
d. Fungsi dan Manfaat Lelang.....	50
5. Tinjauan Tentang Putusan.....	51
a. Pengertian Putusan.....	51
b. Kekuatan Putusan.....	53
c. Susunan dan Isi Putusan.....	54
d. Jenis-Jenis Putusan.....	55
6. Tinjauan Tentang Eksekusi.....	56
a. Pengertian Eksekusi.....	56
b. Sumber Aturan Eksekusi.....	59
c. Jenis-Jenis Eksekusi.....	60
7. Landasan Teori.....	61
a. Teori Perlindungan Hukum.....	61
b. Teori Keadilan.....	62
B. Kerangka Pemikiran	64
C. Penelitian Yang Relevan	66
BAB III METODE PENELITIAN.....	67
A. Jenis Penelitian	67
B. Sifat Penelitian	68
C. Pendekatan Penelitian	68
D. Jenis dan Sumber Bahan Hukum	68
E. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	69
F. Teknik Analisis Bahan Hukum	70
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	72
A. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Lelang Atas Pembatalan	

Lelang Oleh Hakim	72
B. Upaya yang Dapat Dilakukan Oleh Pembeli Lelang Agar	
Mendapatkan Perlindungan Hukum.....	96
BAB V PENUTUP.....	108
A. Simpulan.....	108
B. Implikasi.....	109
C. Saran.....	109
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1: Kerangka Pemikiran.....	64
Gambar 2 : Teknik Analisis Interaktif.....	71
Gambar 3 : Prosedur Lelang.....	101

ABSTRAK

Eunike Freskilia Sintisye Pardede: S351508017. 2017. PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI LELANG ATAS LELANG YANG DIBATALKAN OLEH HAKIM

Tesis: Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret

Tujuan penelitian dalam penulisan tesis ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum pembeli lelang yang beritikad baik atas lelang yang dinyatakan batal demi hukum oleh Hakim dan bagaimana upaya-upaya yang dapat dilakukan pembeli lelang untuk mendapatkan perlindungan hukum ketika hak-haknya berakhir akibat dari pembatalan lelang oleh Hakim.

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif dengan menggunakan pendekatan undang-undang (*statue approach*) yaitu menelaah peraturan perundang-undangan yang bersangkutan paut dengan permasalahan yang sedang dihadapi serta menggunakan pendekatan konseptual (*conceptual approach*) yaitu pendekatan yang beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum yang dapat menjadi pijakan untuk membangun argumentasi hukum ketika menyelesaikan isu hukum yang dihadapi.

Dari hasil penelitian dan pembahasan dapat disimpulkan bahwa Putusan Hakim yang menyatakan lelang batal demi hukum menimbulkan implikasi berakhirnya hak pembeli lelang atas objek yang dibelinya melalui lelang. Hak-hak pembeli lelang di setiap putusan pengadilan tergantung pada majelis hakim yang memberikan pertimbangan hukum dan penilaian yang berbeda. Perlindungan hukum secara represif merupakan upaya yang dapat dilakukan oleh pembeli lelang untuk memperoleh kembali hak-haknya yaitu dengan mengajukan gugatan kerugian kepada Penjual ke Pengadilan Negeri.

Kata Kunci : Perlindungan hukum, Pembeli Lelang, lelang batal

ABSTRACT

Eunike Freskilia Sintisye Pardede. S351508017. LEGAL PROTECTION FOR AUCTION BUYER ON AUCTION ANNULLED BY JUDGE
Thesis: Master's Degree Program in Notary, the Faculty of Law Science, Sebelas Maret University

The objectives of research were to find out and to analyze the law protection for the auction purchasers having good will over the auction considered as void for the sake of law by the Judge and the attempts the auction purchasers can take to get law protection when their rights end due to the auction cancellation by the Judge.

This study was a normative law research using statute approach-studying the legislation related to the problem encountered- and conceptual approach -the one departing from perspectives and doctrines developing in the law science that can be a guideline for constructing legal argument when solving a legal issue.

From the result of research and discussion, it could be concluded that the Judge's Verdict stating that the auction is void for the sake of law had an implication to the end of auction purchasers' right to the object they have bought through auction. The auction purchasers' right in every court's verdict is dependent on the chamber of judges giving different legal deliberation and assessment. Repressive law protection is an attempt that can be taken by auction purchaser to recover their rights by filing the law suit for loss to Seller to the District Court.

Keywords: *Legal protection, auction buyers, and auctions annulled*